

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 2042

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister voor Milieu en Wonen over de berichten «*Bewoners van de Iep beide kerstdagen zonder verwarming*» en «*Vestia biedt Tweebossers schimmelwoningen aan*» (ingezonden 13 januari 2020).

Antwoord van Minister **Van Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen) (ontvangen 12 maart 2020). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 1618.

#### Vraag 1

Bent u op de hoogte van het nieuwsbericht: *Bewoners van de Iep beide kerstdagen zonder verwarming door lekkage*?<sup>1</sup> Zo ja, wat is hierop uw reactie?

#### Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met dit bericht. Ik begrijp dat het voor bewoners, zeker in de genoemde periode, erg vervelend is om met een defecte verwarming te kampen. Het onderhouden van huurwoningen is een taak van elke verhuurder, ook van corporaties. Dat Vestia een saneringscorporatie is, ontslaat haar niet van de verantwoordelijkheid om haar bezit kwalitatief op de wettelijke norm te houden. Dit maakt ook nadrukkelijk onderdeel uit van het vastgestelde financiële verbeterplan van Vestia en hier zijn ook extra middelen voor gereserveerd. De afgelopen periode heeft Vestia in dit kader ook extra conditiemetingen van haar bezit uitgevoerd, waarop ze haar onderhoudsbeegroting heeft aangepast. Dit neemt niet weg dat er alsnog onvoorziene defecten kunnen optreden in enkele individuele woningen of complexen.

#### Vraag 2

Kent u ook het nieuwsbericht: «*Vestia biedt Tweebossers schimmelwoningen aan*»?<sup>2</sup> Zo ja, wat is hierop uw reactie?

<sup>1</sup> <https://gouweijsselnieuws.nl/2019/12/26/bewoners-van-de-iep-beide-kerstdagen-zonder-verwarming-door-lekkage/>

<sup>2</sup> <https://dagblad010.nl/Bouw%20&%20Wonen/vestia-biedt-tweebossers-schimmelwoningen-aan->

#### Antwoord 2

Ja, ik ben bekend met dit bericht en ik ben ook bekend met het bericht uit het AD van 31 januari getiteld: «Huurders van de Tweebosbuurt en Vestia gaan voorzichtig in gesprek». Hieruit begrijp ik dat een groot aantal bewoners inmiddels naar hun tevredenheid is geherhuisvest. Vestia geeft aan dat woningen die leegkomen direct worden aangeboden in de situatie zoals ze zijn opgeleverd. Bij sommige woningen moeten daar nog verbeteringen aan plaatsvinden. Deze verbeteringen worden aangebracht vóórdat de bewoners het pand betrekken. Ik vind het evengoed vervelend dat er een situatie is ontstaan, waarin een relatief klein aantal huurders een in hun optiek minder passende woning aangeboden heeft gekregen. Hierover zijn de corporatie en de bewoners in gesprek om tot elkaar te komen.

#### Vraag 3

Deelt u de mening dat een van de primaire taken van (sociale) verhuurders is het degelijk onderhouden van hun woningbestand? Zo ja, vindt u dat Vestia hier op dit moment aan voldoet gezien de voorbeelden genoemd in de artikelen?

#### Antwoord 3

Elke verhuurder moet zijn woningbestand goed onderhouden. Hierover zijn wettelijke normen opgesteld. Het beheren en goed onderhouden van sociale huurwoningen is een taak van corporaties. Bewoners kunnen zich bij klachten in eerste instantie tot de corporatie wenden. Indien de geschillen blijven aanhouden, kunnen bewoners zich vervolgens tot de huurcommissie wenden. Dat Vestia een saneringscorporatie is, ontslaat haar niet van haar verantwoordelijkheid om de kwaliteit van haar bezit op peil te houden en te voldoen aan de wettelijke normen. Dit maakt ook nadrukkelijk onderdeel uit van het vastgestelde verbeterplan van Vestia en hier zijn ook middelen voor gereserveerd. Voor de herijking van haar verbeterplan heeft Vestia bovendien extra gestandaardiseerde conditiemetingen van haar bezit uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de onderhoudstoestand van het bezit van Vestia niet substantieel afwijkt ten opzichte van andere corporaties.

#### Vraag 4

Klopt het dat in veel Vestia maatwerkgemeenten klachten zijn over achterstalig onderhoud van de woningen? Deelt u de mening dat huurders niet langer de dupe mogen zijn van de wantoestanden bij Vestia?

#### Antwoord 4

Ik neem de zorgen van de huurders, gemeenten en andere partners in de regio serieus. De monitoringscommissie op de sanering van Vestia bestaande uit de gemandateerd saneerder, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) borger en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft Vestia bij de herijking van haar verbeterplan ook verzocht extra conditiemetingen van haar bezit uit te voeren en haar onderhoudsbegroting daarop af te stemmen. Wel is het zo dat Vestia geen tot zeer beperkte financiële ruimte heeft om kwalitatieve woningverbeteringen aan te brengen (zoals nieuwe badkamers, nieuwe keukens, grootschalige isolatie anders dan niet-wettelijk verplicht). In dat kader onderzoekt Hamit Karakus in mijn opdracht de verkoop van Vestiawoningen in de maatwerkgemeenten aan andere corporaties.

#### Vraag 5

Gezien het feit dat andere door Vestia aan bewoners uit de Tweebosbuurt aangeboden woningen niet zelden vol met schimmel blijken te zitten, bent u het met deze bewoners eens dat ze deze aangeboden woningen weigeren?

#### Antwoord 5

Van verhuurders en dus ook van Vestia mag verwacht worden dat zij woningen gebrekenvrij aanbieden dan wel de gebreken verhelpen voordat de nieuwe huurders de sleutel van de woning krijgen. Mocht Vestia eventuele schimmel niet hebben verwijderd en bij een bouwkundige oorzaak van de schimmel dat onderhoudsgebrek niet hebben verholpen, kunnen de huurders zich in eerste instantie tot Vestia wenden. Indien het geschil aanhoudt kunnen zij de huurcommissie om tijdelijke huurverlaging vragen, zolang het gebrek

aanhoudt. Indien de huurcommissie het onderhoudsgebrek als ernstig beoordeelt, zal zij de huur tijdelijk verlagen.

#### Vraag 6

Bent u het ermee eens dat door de dreigende sloop van de sociale huurwoningen in de Tweebosbuurt er ook een grote tijdsdruk ontstaat op bewoners om een andere woning te accepteren? Vindt u een woning met schimmel passende woonruimte? Zo nee, kunt u in overleg met Vestia hierover uw ongenoegen kenbaar maken en pleiten voor een passende oplossing?

#### Antwoord 6

Bij huuropzeggingen door de verhuurder wegens sloop of renovatie, ontstaat er altijd druk om naar een andere woonruimte uit te kijken. Overigens eindigt de huur nog niet door de huuropzegging van de verhuurder, maar kan alleen de rechter de huur beëindigen als de huurder niet schriftelijk met de huuropzegging instemt. Over huuropzeggingen binnen de Tweebosbuurt heeft Vestia al diverse rechtsprocedures gevoerd. Desalniettemin kan ik mij voorstellen dat huurders tijdsdruk ervaren door de voorgenomen sloop van hun woning. Zoals ik in het antwoord op vraag 5 heb aangegeven, mag van verhuurders, dus ook van Vestia, verwacht worden dat zij de huurders geen woningen met onderhoudsgebreken aanbieden of dat zij eventuele onderhoudsgebreken verhelpen voordat de huurder de woning betreft. Deze situaties vallen in eerste instantie onder de zorg van de lokale stakeholders. Zo is de gemeente Rotterdam reeds met Vestia in gesprek om in deze casus tot een passende oplossing te komen voor alle partijen.

#### Vraag 7

Klopt het dat in het herijkt verbeterplan Vestia van 2019–2021 wordt aangegeven dat Vestia onvoldoende kan bijdragen aan wat volkshuisvestelijk noodzakelijk is? Deelt u de mening dat vooral huurders hiervan de dupe zijn?

#### Antwoord 7

Vestia staat voor een grote opdracht waarin het langjarig werkt aan financieel herstel, terwijl ze haar volkshuisvestelijke taken uitvoert. Ondanks dat Vestia in de komende jaren een grotere volkshuisvestelijke bijdrage zal kunnen leveren, zal het volledige financieel herstel nog enige tijd vergen. Dit kan spanning opleveren met de verduurzamingsambitie en de volkshuisvestelijke wensen in de regio. Zo blijkt uit het herijkt verbeterplan dat de financiële ruimte van Vestia om een grotere bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave in Nederland beperkt is en dat Vestia op een aantal vlakken niet of niet volledig zal kunnen voorzien in nieuwe, door (lokale) stakeholders gewenste volkshuisvestelijke investeringen, waaronder wijkherstructureringsprojecten opgenomen in de woondeal Zuidelijke Randstad. Hiervoor zal een groter beroep moeten worden gedaan op andere corporaties in de regio. Met de gemeenten ben ik hierover ook in overleg.

Daarnaast werk ik hieraan door de regionale opgaven in diverse trajecten op te pakken. Zo heb ik Hamit Karakus aangesteld om oplossingen aan te dragen voor de volkshuisvestelijke wensen in de maatwerkgemeenten en voer ik samen met de zuidelijke Randstad de woondeal uit. Ook breng ik momenteel de volkshuisvestelijke opgaven en corporatiemiddelen van alle woningmarktregio's in kaart. Hierin zie ik ook hoe de haalbaarheid van gewenste regionale volkshuisvestelijke investeringen kan worden vergroot. Met deze trajecten wil ik een oplossing bieden voor de volkshuisvestelijke opgaven die spelen.

#### Vraag 8

Bent u bereid om met Vestia in gesprek te gaan om meer onderhoud te eisen in de zogeheten Vestia maatwerkgemeenten waar ook de gemeente Zuidplas onder valt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunt u aangeven op welke termijn deze gesprekken zullen plaatsvinden en op welke wijze u dit gaat terugkoppelen aan de Kamer?

#### Antwoord 8

De monitoringscommissie op de sanering van Vestia heeft Vestia bij de herijking van haar verbeterplan reeds verzocht extra conditiemetingen van haar bezit uit te voeren en haar onderhoudsbegroting hierop aan te passen.

Hieruit is gebleken dat de onderhoudstoestand van het bezit van Vestia niet substantieel afwijkt ten opzichte van andere corporaties. Daarnaast houdt ook de Aw doorlopend toezicht op Vestia en hebben ook de lokale stakeholders (gemeente en huurdersorganisatie) de mogelijkheid om Vestia hierop aan te spreken. Daarmee heb ik er voldoende vertrouwen in dat de huidige borging van dit aspect toereikend is.

Vraag 9

Worden bewoners die door gebrekkig onderhoud in Nieuwerkerk aan den IJssel getroffen zijn door Vestia op enige wijze gecompenseerd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

Bewoners kunnen zich bij klachten over de onderhoudstoestand van de woning in eerste instantie tot woningcorporatie Vestia wenden. Indien de geschillen blijven aanhouden, kunnen bewoners vervolgens de huurcommissie inschakelen. Indien de onderhoudsgebreken dusdanig ernstig zijn, kan de huurcommissie een tijdelijke huurverlaging vaststellen, zolang het gebrek aanhoudt.

Vraag 10

Wilt u al deze vragen afzonderlijk beantwoorden en niet bundelen?

Antwoord 10

Ja.